

Bebauungsplan Nr. 272 - Frankfurter Heerstraße - 5. Änderung

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 17.11.2016

A Anlass und Planungsziel

1. Planungsanlass

Anlass der Bebauungsplanänderung ist das Anliegen der heutigen Eigentümer im Änderungsbereich, eine wirtschaftlichere Ausnutzung ihrer sehr großen Grundstücke im Sinne einer gesteuerten und behutsamen Nachverdichtung zu schaffen, auch im Hinblick auf die gestiegenen Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie auf künftig geplante (generationsbedingte) Grundstücksteilungen. Aufgrund der Größe der Grundstücke und der derzeitigen Festsetzung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan ist auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts keine sinnvolle Grundstücksteilung möglich.

Anhaltspunkt für die geplanten Festsetzungen zur Nachverdichtung soll in etwa die Ausnutzbarkeit der östlich der Frankfurter Heerstraße gelegenen Grundstücke sein, allerdings unter der Berücksichtigung der bestehenden Baumkulisse und der Waldstrukturen. Der für die Grundeigentümer besonders wichtige Wald- und Villencharakter soll erhalten und nachhaltig gesichert werden. Zugleich sollen Zuordnung und Nutzbarkeit der Außenflächen, speziell der Waldflächen im Übergang zur freien Landschaft, planungsrechtlich eindeutig geregelt werden. Die bisherigen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 272 für die vorhandenen Grünzonen und Waldflächen erscheinen aus heutiger Sicht unzureichend bestimmt und bieten in Anbetracht der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort nur eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten. Das bestehende Planungsrecht entspricht in einigen Aspekten nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll entsprechend angepasst werden.

2. Planungsziel

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden mehrere Ziele verfolgt.

Einerseits soll durch die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen eine wirtschaftlichere Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Änderungsbereich ermöglicht werden. Die Änderung soll eine sinnvolle Teilung der sehr großen Grundstücke möglich machen. Dabei soll die einzigartige Wohnsituation innerhalb des vorhandenen Baumbestandes durch entsprechende Festsetzungen auch zum Baumschutz gesichert werden. Ein weiteres Ziel ist die planungsrechtliche Neuordnung des Übergangs vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft.

B Rahmenbedingungen

1. Ausgangssituation

1.1 Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden Osnabrücks im Stadtteil Nahne und umfasst die Grundstücke Frankfurter Heerstraße 32, 34, 35, 36 und 38 sowie das Grundstück Zum Himmelreich 5. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3,2 ha. Die Grundstücke bilden den

Abschluss des Siedlungsbereichs am Übergang zur freien Landschaft. Das Grundstück Nr. 35 befindet sich auf der Ostseite der Frankfurter Heerstraße, während die anderen Grundstücke auf der Westseite gelegen sind.

1.2 Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich befindet sich in Wesentlichen auf der Westseite der in Richtung Süden stark ansteigenden Frankfurter Heerstraße und ist gekennzeichnet durch sehr große Grundstücke mit Größen zwischen 6.000 m² und 8.000 m², die mit frei stehenden Einzelhäusern bebaut sind. Die Bebauung ist überwiegend in den 1960er Jahren entstanden und teilweise später erweitert worden. Die Grundstücke sind von starkem Bewuchs geprägt und weisen in Teilbereichen Waldcharakter auf. In westliche Richtung fällt das Gelände unterschiedlich stark ab, wobei die größten Höhenunterschiede am Westrand des Grundstückes Frankfurter Heerstraße Nr. 32 vorhanden sind. Unterhalb des Geländeversprungs entlang der westlichen Grundstücksgrenzen am Übergang zu einer großen Wiese verläuft der Siekweg als öffentlicher Wanderweg. Bedingt durch die topografischen Gegebenheiten weisen die Grundstücke im Änderungsbereich eine exponierte Lage mit teilweise freien Sichtbeziehungen nach Westen auf.

Die Erschließung erfolgt von der Frankfurter Heerstraße aus durch einen Baumbestand mit in Teilbereichen Waldcharakter, der das Erscheinungsbild maßgeblich prägt und Sichtschutz gegenüber Einsehbarkeit von außen bietet.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich weitgehend als Wohnbaufläche dar. Die nach Westen orientierten sehr großen Freibereiche sind teilweise als Wald, teilweise als Grünfläche dargestellt, welche zum Teil als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt sind. An der Westgrenze des Änderungsbereiches ist eine übergeordnete Wegeverbindung dargestellt.

Zudem weist der Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Bestandteil des Naturparks TerraVita aus.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 272 - Frankfurter Heerstraße - aus dem Jahr 1988 rechtsverbindlich. In diesem ist die vorhandene Bebauung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise. Die Ausnutzungskennziffern sind mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,2 sehr niedrig festgesetzt, ermöglichen jedoch aufgrund der Grundstücksgrößen eine großzügige Bebauung. Für Gebäude mit geneigtem Dach ist eine Firsthöhe von max. 8,00 m festgesetzt. Gebäude mit Flachdächern dürfen eine Höhe von 4,00 m über gewachsener Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bestimmte Dachformen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich weitgehend am vorhandenen Bestand und umschließen diesen. Darüber ist derzeit die Realisierung zusätzlicher selbständiger Baukörper nahezu unmöglich.

Alle Grundstücke sind mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher versehen, welches nahezu alle Bereiche mit vorhandenem Bestand umfasst.

Die südwestlichen Grundstücksteile der Grundstücke westlich der Frankfurter Heerstraße sind im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Zudem liegen diese Grundstücksteile im Landschaftsschutzgebiet.

Auf dem Grundstück Frankfurter Heerstraße Nr. 34 ist ein Einzelbaum mit einem Erhaltungsgebot versehen.

Das Grundstück Zum Himmelreich 5 ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise entlang der Erschließungsstraße. Auf dem Grundstück sind zudem drei Bäume als zu erhalten festgesetzt. Diese sind jedoch aufgrund von Sturmschäden inzwischen nicht mehr vorhanden.

Grundbesitz

Die Grundstücke im Änderungsbereich befinden sich ausschließlich in Privatbesitz.

2. Voruntersuchungen

2.1. Baumkataster

Vom Büro Wiebold LandschaftsArchitektur (Osnabrück) wurde im Vorfeld der Bebauungsplanänderung ein Baumkataster für das Plangebiet erstellt. Dafür wurden die vorhandenen Bäume eingemessen und kartiert sowie hinsichtlich Status und Vitalität bewertet. Die Untersuchung bildet die Grundlage für geplante Festsetzungen im Bebauungsplan zum Baumschutz sowie eine Grundlage für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Eingriffsermittlung erfolgt im weiteren Verfahren.

2.2. Artenschutzrechtliche Prüfung/ avifaunistische Untersuchung

Zur Ermittlung der Brutvögel im Plangebiet wurde vom Büro Volpers und Mütterlein im ersten Halbjahr 2014 eine Brutvogelerfassung durchgeführt. Dabei hat sich ergeben, dass im Plangebiet besonders geschützte Vogelarten nicht vorkommen. Für genauere Angaben zum Untersuchungsergebnis wird auf Kapitel *D Umweltbericht* verwiesen.

2.3. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wurde bereits der Zustand vor dem geplanten Eingriff ermittelt. Im weiteren Verfahren wird auf dieser Basis das Kompensationserfordernis errechnet. Dies kann sinnvollerweise erst zum Entwurf erfolgen.

2.4. Lärmbeeinträchtigungen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der BAB 30. Auf Grundlage der Lärmkartierung für die Stadt Osnabrück ist zu erkennen, dass Straßenverkehrslärm von bis zu ca. 55-57dB(A) am Tage und bis zu 50 dB(A) in den Nachtstunden auf den Änderungsbereich einwirken. Diese Werte liegen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 50/40 dB(A) (Tag-/Nachtwert) für reine Wohngebiete. Dabei ist zu beachten, dass die der Lärmquelle am nächsten gelegenen Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit geringerem Schutzanspruch (55/45 dB(A)) festgesetzt sind.

Aufgrund der Bestandssituation und der gegebenen Rahmenbedingungen (insbesondere der Topografie) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht sinnvoll umzusetzen. Im weiteren Verfahren soll festgelegt werden, wie insbesondere in den Aufenthaltsräumen der passive Schallschutz am besten gewährleistet werden kann.

C Planinhalt

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Neuaufteilung der Bauflächen vor. Dabei sollen die überbaubaren Flächen so modifiziert werden, dass sich auch nach einer Grundstücksteilung sinnvoll nutzbare Grundstücke ergeben. Die Erschließung erfolgt auch weiterhin ausschließlich von der Frankfurter Heerstraße aus. Der wertvolle Baumbestand soll als zu erhalten festgesetzt werden. Gesichert werden soll ebenfalls der Grünstreifen entlang der Frankfurter Heerstraße. Dieser soll künftig, entsprechend dem derzeitigen Bestand, nur für die erforderlichen Zufahrten sowie für erforderliche Stellplätze und Carports unterbrochen werden. Genaue Regelungen dazu sind im weiteren Verfahren zu treffen.

Die großzügigen Gartenbereiche sollen weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Entsprechend ist eine Festsetzung von privaten Grünflächen vorgesehen. Damit kann auch eine sinnvolle Einbindung der Gärten in den umgebenden Landschaftsraum sichergestellt werden.

Zur Anpassung des Übergangs in die freie Landschaft ist eine Zonierung der privaten Gartenbereiche vorgesehen. Deren Herrichtung und Ausgestaltung wird abschließend im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag festgelegt.

1.1 Planalternativen

Aufgrund der Bestandssituation bieten sich keine grundsätzlich abweichenden Planvarianten zur Prüfung an.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der zusätzlich geplanten Baugrundstücke erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Zufahrten an der Frankfurter Heerstraße. Diese sind aufgrund des starken Geländegefälles und der örtlichen Situation weitgehend vorgegeben. Zum Schutz der vom charakteristischen Baumbestand geprägten großen Vorzonen der Gebäude, werden entlang der „Frankfurter Heerstraße“ durch festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbote die Anzahl der Zufahrten auf die Grundstücke genau festgelegt. Die Schaffung zusätzlicher Zufahrten bietet sich nicht an, da die vorhandenen Höhenunterschiede kaum sinnvoll zu überwinden sind.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u.a. kann nachzeitigem Stand über vorhandene Trassen in der Frankfurter Heerstraße sichergestellt werden. Die Entsorgung des im Planbereich anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Inwieweit das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann oder ob es über die öffentliche Entwässerung abgeleitet werden muss, ist im weiteren Verfahren zu ermitteln. Nach heutigem Kenntnisstand wird das Regenwasser derzeit auf den Grundstücken versickert.

3. Grünflächen

3.1. Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Änderungsbereich nicht festgesetzt.

3.2. Private Grünflächen

Die bisher festgesetzten Waldflächen sollen aufgrund des tatsächlichen örtlichen Erscheinungsbildes künftig als private Grünflächen mit Pflanzbindungen gemäß einer Pflanzliste festgesetzt werden. Das resultiert daraus, dass in weiten Teilen Wald gemäß der Definition nach dem Niedersächsischen Waldgesetz nicht (mehr) vorhanden ist.

Die Neuregelung dient der Klarstellung und der Anpassung der Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Darüber hinaus sollen im weiteren Verfahren Regelungen getroffen werden, wie der Übergang zur freien Landschaft zukünftig geordnet gestaltet werden kann. Folgende Zuordnung der Pflanzflächen ist vorgesehen: mit [1] markierte Flächen sind Gartenflächen, die mit heimischen Bäumen und Gewächsen bepflanzt werden müssen, die mit [2] markierten Flächen müssen naturnah ausgebildet werden, um einen angemessenen Übergang der Privatgrundstücke zum Landschaftsraum zu erhalten. Bei den mit [3] markierten Pflanzflächen handelt es sich um die mit hochstämmigen Bäumen bestandenen Vorzonen der Grundstücke entlang der „Frankfurter Heerstraße“, deren Baumbestand durch die Pflanzfestsetzungen geschützt bzw. durch Nachpflanzgebot dauerhaft erhalten werden sollen.

3.3. Erhalt von Einzelbäumen

Die aus naturschutzfachlicher und stadtgestalterischer Sicht erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Durch das umfangreiche Erhaltungsgebot für die ausgewiesenen Bäume und das ebenfalls festgesetzte Nachpflanzgebot soll der ökologisch und städtebaulich wertvolle Großbaumbestand innerhalb des Änderungsbereiches bewahrt und nachhaltig gesichert werden.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet wird übernommen. Alle Nutzungen, die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden ausgeschlossen. Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Damit soll eine zu intensive Nutzung (vor dem Hintergrund des Bestandes) vermieden werden. Zudem soll mit dieser Festsetzung das Verkehrsaufkommen, welches sich mit einer Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten erhöhen würde, begrenzt werden.

Für das Grundstück Zum Himmelreich 5 wird weiterhin allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht den zulässigen Nutzungen in der Nachbarschaft.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Der Charakter der Frankfurter Heerstraße mit großen parkähnlichen Grundstücken soll durch eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung erhalten bleiben. Daher werden die Ausnutzungskennziffern denen der umliegenden Grundstücke angepasst und von GRZ 0,2 und GFZ 0,2 auf GRZ 0,3 und GFZ 0,3 leicht erhöht. Die Erhöhung begründet sich aus dem aktuell geltenden Recht (BauNVO von 1990), da inzwischen auch Nebenanlagen, Zufahrten, Wege usw. in der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen wird zudem geregelt, dass festgesetzte private Grünflächen nicht auf die Ermittlung der GRZ anzurechnen sind. Damit soll in Bezug auf die überbaubare Fläche ein verträgliches Maß sichergestellt werden.

Die zulässige eingeschossige Bebauung wird aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Plan übernommen.

Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe) sowie Traufhöhen werden abhängig von der Dachform (Flachdach bzw. geneigtes Dach) festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die geplante Bebauung in die bestehende Umgebung einfügt. Die bestehenden Festsetzungen werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen. Dort ist geregelt, dass die Traufhöhe 4,00m und die Firsthöhe 8,00m nicht überschreiten darf.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass aufgrund der exponierten Lage mit nach Westen stark abfallendem Gelände des Plangebietes keine zu massiv wirkenden

Baukörper entstehen.

Grundstücksgröße

Zur dauerhaften Sicherung des Charakters der Wohnsiedlung mit einem villenartigen Charakter wird festgesetzt, dass die Grundstücke im Änderungsbereich eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² aufweisen müssen. Damit soll auch weiterhin der großzügige Villencharakter des Areals sichergestellt werden.

4.3. Bauweise

Für den Änderungsbereich wird auch weiterhin die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Dies erklärt sich aus dem Gebietscharakter und den bestehenden Strukturen.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Rücksichtnahme auf die neu festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² sowie den Ausweisungen von Pflanzflächen und den festgesetzten Einzelbäumen in Lage und Form festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen soll eine sinnvolle Teilung der Grundstücke so ermöglichen, dass auch nach Teilung die Anforderungen an die Berücksichtigung der Privatsphäre erfüllt werden können. Die betrifft insbesondere auch die Einsehbarkeit der Gartenbereiche aus der sich künftig entwickelnden Nachbarschaft.

Für die Bestandsgebäude bedeutet das, dass diese, sofern sie nicht auch künftig innerhalb einer überbaubaren Fläche liegen, nur noch dem Bestandsschutz unterliegen. Zusätzliche Anbauten außerhalb der künftigen überbaubaren Flächen sind nicht zulässig. Sofern der Bestandsschutz erlischt, gelten ausschließlich die neu festgesetzten überbaubaren Flächen.

Ziel dabei ist es, langfristig neue Baustrukturen zu schaffen. Insbesondere gilt dies für das Grundstück Frankfurter Heerstraße 32, da sich hier die weitgehendsten Änderungen ergeben.

Nebenanlagen und Garagen

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um die Gartenbereiche vor störenden Immissionen zu schützen. Die Zulässigkeit von Carports soll auch im Bereich der „Vorzone“ weiterhin möglich sein, ohne das bestehende Erscheinungsbild negativ zu beeinflussen.

Die Errichtung von Nebenanlagen in den Gartenbereichen soll jedoch ausgeschlossen werden, um Fahrzeugverkehr in diesen Bereichen zu vermeiden.

Die Lage der Zufahrten und Carports in der „Vorzone“ soll im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

4.5. Anzahl der Wohneinheiten

Zur Sicherstellung einer auch weiterhin angemessen geringen Ausnutzung der Bauflächen wird festgesetzt, dass Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten haben dürfen. Diese Regelung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

5. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

5.1 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Vorhandensein möglicher Kampfmittelverdachtsflächen muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Sollte sich ein entsprechender Verdacht ergeben ist eine Kennzeichnung der betreffenden Bereiche erforderlich.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Kampfhandlungen im Krieg und insbesondere der starken Bombardierungen im gesamten Stadtgebiet mit im Boden verbliebenen Kampfmitteln gerechnet werden muss. Aus diesem Grund wird ein allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Bodenfunde und -befunde

Archäologische Funde sind ebenfalls meldepflichtig. Daher wird auch für diesen Fall ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Parallel zur Änderung des Planes wird ein Verfahren zur Löschung des Landschaftsschutzgebietes im Änderungsbereich durchgeführt.

7. Maßnahmen

7.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

D Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Ziele des Vorhabens sind in Kapitel A.2 dargelegt.

Hinsichtlich der Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird auf die vorhergehenden Kapitel A – C der Begründung verwiesen.

UMFANG DES VORHABENS UND ANGABEN ZUM BEDARF AN GRUND UND BODEN

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 3,35 ha. Der mit der B-Planänderung einhergehende Bedarf an Grund und Boden bzw. das Maß der planungsrechtlich ggf. möglichen Neuversiegelung ist noch nicht ermittelt. Eine nutzungsspezifische Differenzierung liegt derzeit nicht vor.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Im Bebauungsplanverfahren greift die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - in der zurzeit gültigen Fassung - auf die im Rahmen der Bebauungsplanänderung im Zuge der Umweltprüfung mit einem "landschaftsplanerischen Fachbeitrag" einzugehen ist.

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff BNatSchG über besonders geschützte Arten, zu denen u. a. alle europäischen wild lebenden Vogelarten sowie alle Fledermausarten gehören.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

Bezogen auf etwaige auf das Vorhaben einwirkende sowie die von ihm ggf. ausgehenden Immissionen bzw. Emissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Hinsichtlich der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück wird auf das Kapitel A.1.3 verwiesen.

Inhaltliche Aussagen des Landschaftsrahmenplans (1992) sowie des Landschaftsplanerische Fachbeitrags zum Flächennutzungsplan (2000) werden im weiteren Verfahren dargestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im rechtsgültigen Status wird soweit bereits möglich nachfolgend auf die betroffenen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Neuplanung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird - mit Verweis auf die für notwendig erachteten Fachgutachten - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes vorläufig abgeschätzt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung v.a. Auswirkungen bezogen auf das Stadtklima – ein ausgeprägter Altbestand von stadtklimatisch wirksamen Bäumen ist von der Planung betroffen - und die Lufthygiene sowie ggf. Belastungen hinsichtlich des Aspektes Lärm zu betrachten. Entsprechende vorläufige Ausführungen sind dem Kapitel C.4 zu entnehmen.

Die Belastungen lassen sich derzeit noch nicht abschließend beurteilen; die diesbezüglichen Gutachten – v.a. der landschaftsplanerische Fachbeitrag - sind abzuwarten.

2.1.2 Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Von daher sind die Auswirkungen einer B-Planänderung u.a. auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Von dem Vorhaben sind v.a. die waldartigen alten Baumbestände entlang der Frankfurter Heerstraße betroffen. Für das Stadt- bzw. Landschaftsbild sind diese reich strukturierten Gehölzbestände - prägende Baumgruppen, teilweise mächtige Einzelbäume, Einzelsträucher - von Bedeutung. Inwieweit die mögliche Inanspruchnahme dieser ökologisch hochwertigen Baum-/Gehölzbestände im besiedelten und bebauten Stadtgebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter führen wird, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen. Aufgrund der bedeutsamen Naturausstattung und Struktur auch der Gärten und der angrenzenden planungsrechtlich als Wald festgesetzten Freiflächen ist aber insbesondere von einer hohen Bedeutung der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Eine endgültige Beurteilung kann erst nach Vorlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrages und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geleistet werden.

Naturdenkmale sowie nach BNatSchG besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Änderungsbereich nicht verzeichnet.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umzugehen. Bei Realisierung des Vorhabens werden gewachsene Bodeneinheiten als Bauflächen überplant.

In welchem Ausmaß die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eine Überbauung und Neuversiegelung von ggf. auch höherwertigen Bodeneinheiten ermöglicht wird ist derzeit nicht abschließend abschätzbar.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Nutzung von keiner beeinträchtigenden Vorbelastung auszugehen. Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung kann zu einer marginalen Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit zu einer entsprechend geringen Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Der Änderungsbereich liegt derzeit teilweise, zukünftig möglicherweise komplett innerhalb der Schutzzone III des neuen Wasserschutzgebiet Düstrup-Hettlich. Inwieweit die o.g. Prozesse auch weiterhin durch die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer vollständig ausgeglichen werden können, ist im weiteren Verfahren darzulegen.

Inwieweit für das Schutzgut Wasser von Beeinträchtigungen auszugehen ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Im Falle der Bebauung von Flächen in der freien Landschaft kann es je nach Lage und Topographie zu Beeinflussungen des Stadtklimas kommen. Neben den verkehrsbedingten Emissionen ist vor allem die Bedeutung der überplanten Flächen als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet und/oder als Frischluftleitbahn zu betrachten.

Inwieweit die bauliche Neuordnung bzw. die zusätzlichen Baumöglichkeiten zu einer Beeinträchtigung des Stadtklimas führen werden, ist letztendlich im landschaftsplanerischen Fachbeitrag darzulegen. Es ist allerdings absehbar, dass auf Grund der möglichen Betroffenheit der Altbaumbestände von Beeinträchtigungen zumindest im näheren Umfeld der Planung auszugehen ist.

2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Stadtbild

Das Landschaftsbild gilt in aller Regel als umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Ist ein Raum bereits hinsichtlich dieser Aspekte als verarmt anzusehen, so sind die noch vorhandenen naturraumtypischen Elemente als umso erhaltenswerter einzustufen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschafts- respektive Stadtbild ist im Plangebiet der prägende Charakter der waldartigen Baumbestände entlang der Frankfurter Heerstraße zu beachten. Insgesamt ist zunächst die Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages abzuwarten. Erst dann können abschließende Aussagen bezüglich eines möglichen Beeinträchtigungsgrades getroffen werden.

2.1.7 Kultur-/Sachgüter

Mit der Begrifflichkeit "Kultur und sonstige Sachgüter" werden v.a. Güter umschrieben, die etwa als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Sonstige Sachgüter können auch in Form von Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder der öffentlichen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung etc. von dem jeweiligen Vorhaben betroffen sein.

Die Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern im Änderungsbereich ist derzeit nicht erkennbar.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge – ein Ökosystem.

Ausführungen zu etwaigen Wechselwirkungen erfolgen nach Vorlage der genannten Gutachten.

2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Eine abschließende Zusammenfassung der Umweltauswirkungen erfolgt zweckmäßigerweise nach Vorlage der für notwendig erachteten Gutachten bzw. der abschließenden Darstellung etwaiger Ausgleichs- bzw. entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung können die in Kapitel 2.1 angedeuteten Beeinträchtigungen verbunden sein. Inwieweit diese Beeinträchtigungen dann im Rahmen der Realisierung durch entsprechende Maßnahmen/Festsetzungen vermieden oder vermindert werden können, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Zum einen sind die genannten fachspezifischen Gutachten abzuwarten, zum anderen sind entsprechende Festsetzungen für den B-Plan zu formulieren.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante bauliche Nutzung würden die betroffenen waldartigen Baumbestände sowie die teilweise naturnahen Gartenflächen ihre bisherige Charakteristik beibehalten und über entsprechende Sukzessionsprozesse weiter entwickeln können. Die absehbar hohe Bedeutung der Flächen hinsichtlich mindestens der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Stadtklima bliebe unbeeinträchtigt. Weitere Ausführungen erfolgen nach Auswertung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zwischen Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes und Maßnahmen auf Flächen, die außerhalb dieses Geltungsbereiches liegen, zu unterscheiden. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Eine ausführliche Darstellung der hinsichtlich von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation relevanten Festsetzungen erfolgt nach Vorlage der Eingriffsbilanzierung. Im Planentwurf sind keine zur Kompensation geeigneten Freiflächen ausgewiesen.

Gemäß den ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung regeln entsprechende textliche Festsetzungen die Begrünung geeigneter Dächer und das Pflanzen großkroniger Laubbäume. Diese Maßnahmen dienen v.a. der Verminderung stadtklimatologischer Beeinträchtigungen, die aus Versiegelungen resultieren.

3.2 Zugeordnete Maßnahmen außerhalb des B-Planes

Aus dem gegenwärtigen Planentwurf lässt sich bereits ablesen, dass die Kompensation der Eingriffsfolgen im Änderungsbereich selbst nicht vorgesehen bzw. möglich ist. Genauere Aussagen hinsichtlich eines externen Kompensationserfordernisses lassen sich erst nach Vorlage einer umfassenden Eingriffsbilanzierung machen.

3.3 In Betracht kommende Planungsvarianten

Hinsichtlich möglicher Planungsvarianten wird auf Kapitel C.1.1 verwiesen.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Entsprechende Angaben erfolgen nach Vorlage der ausstehenden Gutachten.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (MONITORING)

Die ggf. vorzusehenden Monitoringmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu benennen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Eine allgemein verständliche Zusammenfassung wird zweckmäßigerweise zur Entwurfsoffenlegung zu erstellen sein, wenn insbesondere auch die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen gesichert bzw. festgesetzt sind. Auch die durchzuführenden Monitoringmaßnahmen zur Umweltüberwachung im Hinblick auf unvorhergesehene Beeinträchtigungen müssen dann konkret festgelegt sein.

E Abwägung der Umweltbelange

Auf die im Umweltbericht (Kap. D) ausgeführten Betrachtungen der Wechselwirkungen zwischen Planung und den einzelnen Umweltschutzgütern wird im Einzelnen verwiesen.

Eine Abwägung der Umweltbelange ist erst sinnvoll möglich, wenn auf Grundlage des Planentwurfes die Eingriffsbilanzierung erfolgt ist. Daraus wird ersichtlich, ob die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

F Sonstige Angaben

Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 33.600 m ²
Bauflächen:	ca. 23.300 m ²
davon Wohngebiete (WR und WA):	ca. 23.300 m ²
Grünflächen (privat):	ca. 7.650 m ²
Waldflächen	ca. 1.350 m ²
Öffentl. Verkehrsflächen	ca. 1.300 m ²

Anlage:

Pflanzliste A „Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich“

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt- verträglich</u>
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	tr/fs	re	12-15m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30m	E	
Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30m	E		

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken / frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt- verträglich</u>
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3m	H	
	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3m	H	ja
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3m	H	ja
	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6m	H	
Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3m	H		

	<u>deutscher Artenname</u>	<u>botanischer Artenname</u>	<u>Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass</u>	<u>Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm</u>	<u>Wuchshöhe max. Höhe</u>	<u>Verwendung Einzelbaum/ Hecke</u>	<u>schnitt- verträglich</u>
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6m	-	ja
	Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3m	-	ja